

**Erstklassige Energieeffizienz! - Moderne DG-Wohnung in
Hauptbahnhof Wien Nähe! - Erstbezug inkl. hochwertiger
Ausstattung! - Luftwärmepumpe!**



Dachterasse

Objektnummer: 14417

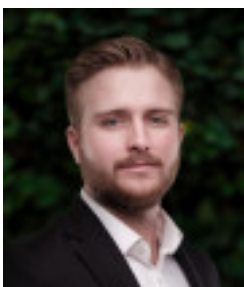
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,26 m ²
Nutzfläche:	88,93 m ²
Gesamtfläche:	88,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

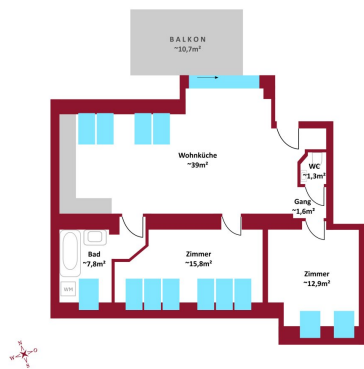
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

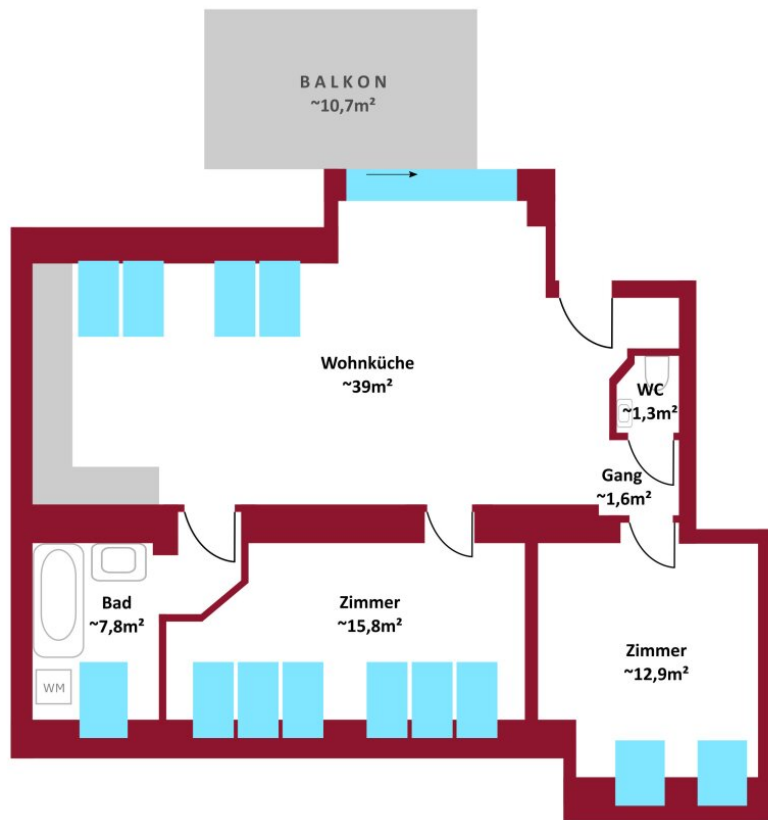
Ihr Ansprechpartner



Jeremy Feist

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien





Objektbeschreibung

***Luxuriöses Wohnen in Top Lage! Erstbezug, Dachgeschoss mit Terrasse!
Fußbodenheizung! Luftwärmepumpe! Erstklassige Energieeffizienz!***

Die 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 2.DG und bezaubert durch ihre moderne Ausstattung, Energieeffizienz und idealer Raumaufteilung, welche im Zuge eines exklusiven Dachgeschoss Ausbaues errichtet wurde. Diese lichtdurchflutende Immobilie verfügt über 78,26m² Wohnfläche, einer 10,67m² großen Dachterrasse die zum Entspannen einladet. Zusätzlich bittet ein Kellerabteil Platz für extra Stauraum. Durch die eingebaute Luftwärmepumpe inklusive Kühlung wird in den kalten Wintermonaten, als auch an hitzigen Sommertagen für die perfekte Raumtemperatur gesorgt. Durch den neu eingebauten hochmodernen Lift, ist die Wohnung zudem barrierefrei zugänglich.

Highlights & Ausstattung im Überblick:

- ca. 39m² große Wohnküche und ca. 10,67m² Dachterrasse
- modernste Ausstattung durch erstklassige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch
- hochwertigen Fliesen und Holzparkett aus Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen
- Badewanne
- Fußbodenheizung durch Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)
- Kühlung durch Luftwärmepumpe in allen Wohn- und Schlafräumen
- dreifach verglaste Kunststoff-Fenster, u.a. der Marke Velux
- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)

- Sonnenschutzelemente und Außenbeschattung aller Glaselemente
- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+
- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)
- Kellerabteil

Lage:

Naheliegender der Wohnung befindet sich der Verkehrsmittelpunkt Wien Hauptbahnhof. Von dort erreichen Sie unkompliziert zahlreiche Buslinien, U-Bahnen, Straßenbahnen und Fernzüge. Innerhalb weniger Gehminuten befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarf, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien. Billa (ca. 100m), BIBA (ca. 200m), Interspar (ca. 550m), Lidl (ca. 700m). Weitere Verkehrsanbindungen wie Straßenbahnen 6, 11, D, sind innerhalb 150m erreichbar.

Kosten:

Kaufpreis: € 449.000,-

Betriebskosten: ca. ca. 166,20 Euro zzgl. 10% USt. + Rücklage ca. 70,37 Euro

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.

Die bildlichen Vorlagen dienen, als Visualisierung des fertigen Objekts, welches **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** übergeben wird und sich **derzeit in Fertigstellung** befindet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser

Immobilie verzaubern. Ich freue mich darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

Gerne steht Ihnen Herr Jeremy Feist für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660/615 2901](tel:06606152901) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap